



CLAUS MICHELSEN

# Baukindergeld löst nicht die Probleme auf dem Wohnungsmarkt

Dr. Claus Michelsen ist wissenschaftlicher Mitarbeiter der Abteilung Konjunkturpolitik am DIW Berlin. Der Beitrag gibt die Meinung des Autors wieder.

Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt haben die Mitte der Gesellschaft erreicht. Angesichts immer weiter steigender Mieten und Immobilienpreise haben CDU, CSU und SPD im Koalitionsvertrag das sogenannte Baukindergeld vereinbart, um die Wohneigentumsbildung zu fördern. Familien mit einem Bruttohaushaltseinkommen von maximal 75 000 Euro, plus 15 000 Euro für jedes Kind, sollen über zehn Jahre 1 200 Euro je Kind und Jahr bekommen, insgesamt also 12 000 Euro je Spross, wenn sie für den eigenen Bedarf bauen oder eine Immobilie kaufen. Rund 90 Prozent aller Haushalte könnten davon profitieren. Klingt erst mal gut, doch so verständlich das Anliegen der Politik, den Weg ins Eigenheim erleichtern zu wollen, auch ist – vier gewichtige Argumente sprechen gegen das Baukindergeld in seiner jetzt ausgehandelten Form.

Erstens behandelt die Politik damit vorrangig die Symptome eines knappen Immobilienangebots und sich immer weiter aufheizender Wohnungsmärkte. Um die Erschwinglichkeit von Wohneigentum mittelfristig zu sichern, müsste vielmehr ein ausreichendes Angebot an Bauflächen bereitgestellt werden. Eine Eigentumsförderung alleine löst die grundlegenden Probleme nicht.

Der zweite Kritikpunkt verstärkt den oben genannten Aspekt. Das weit gefasste Instrumentarium dürfte vor allem den Wettbewerb um das knappe Bauland in den Städten anheizen. Baureifes Land kostet dort, wo mehr als eine halbe Million Menschen leben, heute rund 60 Prozent mehr als im Jahr 2010. In Städten mit mehr als 200 000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind es sogar 90 Prozent. Das alles bei rückläufigen Verkäufen von Bauplätzen – ein klares Indiz, dass die Reserven für Baugebiete allmählich aufgebraucht sind. Kaufwillige Haushalte nähern sich immer weiter der Grenze des Finanzierbaren. Das Baukindergeld verschiebt diese Grenze nur noch weiter nach oben, weshalb es letztlich zumindest in den Städten schlicht in höheren Bauland- und Immobilienpreisen verpuffen dürfte.

Als dritter Kritikpunkt kommt hinzu: Das Baukindergeld würde auch die Haushalte begünstigen, die so oder so eine Immobilie kaufen oder bauen würden. In diesen Fällen wäre ein Baukinder-

geld nichts anderes als ein teures Geschenk aus der Steuerzahlertasche.

Viertens fehlt eine regionale Differenzierung. Der Förderimpuls wäre in Märkten mit niedrigen Immobilienpreisen sehr groß und dort, wo die Knappheit bereits zu sehr starken Preissteigerungen geführt hat, etwa in großen Städten und Metropolregionen, sehr klein. Eine Familie mit einem Kind könnte bei der derzeit üblichen Verzinsung eines Kredits von zwei Prozent dank des Baukindergelds eine um rund 10 000 Euro höhere Verschuldung stemmen oder bei einer Laufzeit von insgesamt 25 Jahren die monatliche Rate um knapp 50 Euro reduzieren. Bei identischen Eigenkapitalquoten von 20 Prozent bedeutet dies, dass die monatliche Belastung für den Kauf eines durchschnittlichen Reihenhauses in Berlin durch das Baukindergeld um gut vier Prozent, in einer kleinen Stadt wie Detmold aber um gut sieben Prozent sinken würde. Damit wäre das Baukindergeld eine Art Bleibeprämie für den ländlichen Raum.

Viele dieser Probleme könnten die Koalitionäre mit einem Instrumentarium umgehen, das sie im Koalitionsvertrag selbst schon vereinbart haben: Bürgschaften der Förderbank KfW. Es sind nämlich häufig nicht die laufenden Kreditraten, die Haushalte vom Eigenheimerwerb abhalten, sondern das erforderliche Eigenkapital, das immer schwerer zu stemmen ist. Bürgschaften könnten dem begegnen und gleich mehrere Vorteile vereinen: Sie würden am tatsächlichen Eigenkapitalbedarf anknüpfen, also keine großzügigen Geschenke verteilen. Somit gäbe es auch keine regionale Verzerrung mehr – in den teuren Regionen würden größere Bürgschaften gewährt, in den günstigeren Regionen geringere. Und schließlich würden die eigenen vier Wände nicht erst durch die Förderung rentabel. Es würden nur Projekte unterstützt, die für sich genommen wirtschaftlich darstellbar sind. Die Gefahr, dass die Förderung allein in höheren Bau- und Immobilienpreisen verpufft, wäre wesentlich kleiner als beim Baukindergeld.

Dieser Beitrag ist in einer ähnlichen Version in der Frankfurter Rundschau vom 23. März 2018 erschienen.

## IMPRESSUM

---



DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e.V.

Mohrenstraße 58, 10117 Berlin

[www.diw.de](http://www.diw.de)

Telefon: +49 30 897 89-0 Fax: -200

85. Jahrgang

### Herausgeberinnen und Herausgeber

Prof. Dr. Tomaso Duso; Dr. Ferdinand Fichtner; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.;

Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Stefan Liebig;

Prof. Dr. Lukas Menkhoff; Prof. Johanna Möllerström, Ph.D.; Prof. Karsten

Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Jürgen Schupp; Prof. Dr. C. Katharina Spieß

### Chefredaktion

Dr. Gritje Hartmann; Mathilde Richter; Dr. Wolf-Peter Schill

### Lektorat

Dr. Antonia Grohmann; Kristina van Deuverden

### Redaktion

Renate Bogdanovic; Dr. Franziska Bremus; Rebecca Buhner;

Claudia Cohnen-Beck; Dr. Daniel Kemptner; Sebastian Kollmann;

Matthias Laugwitz; Markus Reiniger; Dr. Alexander Zerrahn

### Vertrieb

DIW Berlin Leserservice, Postfach 74, 77649 Offenburg

[leserservice@diw.de](mailto:leserservice@diw.de)

Telefon: +49 1806 14 00 50 25 (20 Cent pro Anruf)

### Gestaltung

Roman Wilhelm, DIW Berlin

### Umschlagmotiv

© imageBROKER / Steffen Diemer

### Satz

Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

### Druck

USE gGmbH, Berlin

ISSN 0012-1304; ISSN 1860-8787 (online)

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit

Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den

Kundenservice des DIW Berlin zulässig ([kundenservice@diw.de](mailto:kundenservice@diw.de)).

Abonnieren Sie auch unseren DIW- und/oder Wochenbericht-Newsletter unter [www.diw.de/newsletter](http://www.diw.de/newsletter)